

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ DO CELÓW CENTRALNEGO
OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ
DO LOKALI MIESZKALNYCH W BUDYNKACH WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ
BOENIGKA 21, 23, 25 W OLSZTYNIE

(tekst jednolity – zmiany w stosunku do dotychczasowej treści naniesiono kursywą lub skreślono
oraz dodatkowo wyróżniono tekst)

Słowniczek pojęć stosowanych w Regulaminie

1. **Węzeł cieplny** – to połączone ze sobą urządzenia i instalacje służące do zmiany rodzaju i parametrów nośnika ciepła (gorąca woda) dostarczanego z sieci wysokoparametrowej oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego z węzła cieplnego do instalacji wewnętrznych centralnego ogrzewania i ciepłej wody w nieruchomości budynkowej.
2. **Ciepłomierz** – urządzenie pomiarowe dopuszczone do stosowania w rozliczeniach zgodnie z odrębnymi przepisami, tj. zespół urządzeń służących do pomiaru ilości ciepła i jego parametrów. Wskazania ciepłomierzy stanowią podstawę rozliczeń za dostarczone do nieruchomości ciepło. Ciepłomierze instalowane są w węzłach cieplnych.
3. **Podzielnik kosztów ciepła** - to urządzenie pomiarowe montowane na grzejnikach centralnego ogrzewania, służące do podziału kosztu ciepła, określonego na podstawie rachunków za ogrzewanie budynku, pomiędzy poszczególnych lokatorów wielorodzinnego budynku mieszkalnego.
4. **Taryfa** – zbiór cen i stawek opłat oraz warunków ich stosowania, opracowana przez przedsiębiorstwa ciepłownicze i wprowadzona jako obowiązująca dla określonych w niej grup taryfowych. Grupa taryfowa to grupa odbiorców ciepła, z którą rozliczenia za ciepło prowadzone są na podstawie tych samych cen i stawek opłat oraz warunków ich stosowania.
5. **Prezes URE** – osoba powoływana przez Prezesa Rady Ministrów do regulacji i oceny działalności przedsiębiorstw energetycznych (ciepłowniczych) zgodnie z ustawą Prawo energetyczne i polityką energetyczną państwa. Do kompetencji Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki należy między innymi zatwierdzanie i kontrolowanie stosowania zatwierdzonych taryf cen i opłat za energię oraz okresów obowiązywania tych taryf.
6. **MW, GJ** – jednostki stosowane w rozliczeniach za energię cieplną pomiędzy dostawcą i odbiorcą.
MW – ilość ciepła potrzebna do ogrzania budynku, w jednostce czasu tzw. moc zamówiona. Opłaty za moc zamówioną rozliczane są z dostawcą ciepła w 12 miesięcznych ratach.
GJ – jednostka określająca ilość zużytego ciepła do utrzymania normatywnej temperatury w nieruchomości budynkowej i podgrzania wody.
7. **Sezon grzewczy** – okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania pomieszczeń.
8. **Nieruchomość budynkowa** – budynek mieszkalny wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi.
9. **Instalacja wewnętrzna** – urządzenia odbiorcze służące do transportowania ciepła lub ciepłej wody z węzłów cieplnych do grzejników (odbiorników ciepła) lub punktów poboru ciepłej wody w pomieszczeniach.
10. **Kubatura budynku** – suma objętości pomieszczeń w budynku. Kubaturę określa się w m³.
11. **Powierzchnia użytkowa lokalu ogrzewana centralnie:**
 - a) **lokale mieszkalne** – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak: pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, w.c. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, logii, antresol i piwnic;

b) **lokale mieszkalne o mieszanym sposobie ogrzewania** – powierzchnia lokalu dwukondygnacyjnego położonego na III piętrze oraz poddaszu w których występują dwa rodzaje ogrzewania: dla części lokalu zlokalizowanej na III-piętrze ogrzewanie zwykłe za pomocą grzejników zasilanych z węzła cieplnego, dla części lokalu na poddaszu ogrzewanie indywidualne elektryczne. Dla tego typu lokalu rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dostarczanego z węzłów ciepłych przeliczane jest na powierzchnię lokalu pomniejszoną o pow. użytkową poddasza (ogrzewaną indywidualnie)

12. **Okres rozliczeniowy** – okres 12 miesięcy liczony od 1 lipca do 30 czerwca roku następnego, w którym naliczane są opłaty na poczet kosztów ogrzewania. Po tym okresie następuje rozliczenie naliczonych opłat za ogrzewanie i poniesionych wydatków (kosztów) na ogrzewanie poszczególnych nieruchomości budynkowych z użytkownikami lokali ogrzewanych.

13. **Zaliczka** – opłata miesięczna dla lokali wyposażonych w podzielniki kosztów, przeznaczona na pokrycie kosztów ogrzewania w danym okresie rozliczeniowym. Zaliczka podlega rozliczeniu poprzez porównanie z kosztami ogrzewania. Różnice pomiędzy zaliczką a kosztami rozliczane są z użytkownikami poszczególnych lokali.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

W celu stworzenia warunków racjonalnego gospodarowania energią ciepłą na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewania wody wodociągowej wprowadza się zasady pozwalające na obciążenie rzeczywistymi kosztami zużycia ciepła przez poszczególnych odbiorców energii cieplnej w budynkach mieszkalnych na terenie nieruchomości Wspólnoty.

§ 2

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej oraz ustalania przedpłat i opłat z tego tytułu dla właścicieli lokali.

§ 3

Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych w budynkach Wspólnoty Mieszkaniowej wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i instalację ciepłej wody użytkowej.

§ 4

Przez użytkownika lokalu rozumie się najemcę lokalu lub użytkownika posiadającego własnościowe prawo do lokalu, a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.

§ 5

1. Za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego, ustaloną zgodnie z odpowiednimi normami. Pomieszczenia, które nie posiadają grzejników, a wchodzi w skład lokali mieszkalnych (przedpokój, w.c., korytarz itp.), ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń, traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną. Wyjątek stanowią mieszkania dwupoziomowe o mieszanym systemie ogrzewania (III piętro ogrzewane z węzła oraz poddasze z indywidualnym systemem ogrzewania) gdzie powierzchnia do rozliczenia za centralne ogrzewanie stanowi powierzchnię całego mieszkania pomniejszoną o pow. poddasza.

2. Nie wlicza się do powierzchni centralnie ogrzewanej balkonów, loggii, tarasów, antresoli.

II. Zasady ustalania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody

§ 6

1. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej dokonuje się na podstawie wskazań liczników ciepła usytuowanych w układzie pomiarowo-rozliczeniowym poszczególnych budynków podłączonych do sieci ciepłowniczej.

2. Koszty zakupu energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej rozliczane są na podstawie stosowanych przez dostawcę stawek taryfowych zatwierdzonych decyzją Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.

3. Koszty zakupu energii cieplnej dla danego budynku na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej składają się z dwóch elementów kosztów:

- a) kosztów stałych,
- b) kosztów zmiennych.

Koszty stałe, zgodnie z Prawem energetycznym, to:

- opłata za zamówioną moc cieplną, wyliczona na podstawie zapotrzebowania energii cieplnej na podstawie dokumentacji technicznej dla danego budynku, wyrażoną w zł/MW (megawat),
- opłata abonamentowa naliczana za każdy punkt pomiarowy, wyrażona w zł/szt.,
- opłata stała przesyłowa za zamówioną moc cieplną, wyrażona w zł/MW (megawat).

Koszty zmienne, zgodnie z Prawem energetycznym, to:

- koszty zużycia energii cieplnej określone wg wskazania licznika ciepła, wyrażone w zł/GJ,
- koszty zmienne opłaty przesyłowej, wyrażone w zł/ GJ.

4. Opłaty wyszczególnione w pkt 3 ppkt b) naliczane są na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych (liczników ciepła) zamontowanych w układzie pomiarowo-rozliczeniowym poszczególnych budynków.

5. Standardy jakościowe obsługi odbiorców oraz sposób fakturowania określa umowa zawarta pomiędzy dostawcą a odbiorcą ciepła.

6. Sposób podziału całkowitych kosztów zakupu ciepła w nieruchomościach budynkowych wyposażonych w dwie instalacje połączone do wspólnego węzła cieplnego zasilającego je w ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej jest następujący:

a) podgrzanie wody użytkowej obejmuje koszty zakupu:

– mocy zamówionej na potrzeby c.w.u. i jej przesyłu, określone w umowie na dostawę ciepła. Koszty te określone są jako koszty stałe podgrzania wody i rozliczane są proporcjonalnie do liczby lokali w budynku / powierzchni użytkowej (do wyboru)

– ciepła zużytego do podgrzania c.w.u. i jego przesyłu. Koszty te określone są jako koszty zmienne podgrzania wody i rozliczane są na podstawie wskazań wodomierzy ciepłej wody w lokalach. Na ich podstawie określany jest jednostkowy koszt zmienny podgrzania wody [zł/m³].

Ilość ciepła zużytego na potrzeby podgrzania c.w.u. wyliczana jest na podstawie różnicy wskazań pomiędzy ciepłomierzem głównym, a licznikiem ciepła zużytego na potrzeby c.o.

b) centralne ogrzewanie obejmuje koszty zakupu:

– mocy zamówionej na potrzeby c.o. i jej przesyłu, określone w umowie na dostawę ciepła. Koszty te określone są jako koszty stałe c.o. i rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali ogrzewanych za pomocą grzejników zasilanych z węzła cieplnego.

– ciepła na potrzeby c.o. i jego przesyłu, wykazane na ciepłomierzu budynkowym. Koszty te określone są jako koszty zmienne c.o. i dzielone są na: koszty zależne od zużycia – rozliczane na podstawie wskazań podzielników w lokalach oraz koszty niezależne od zużycia (ogrzewanie części wspólnych budynku) – rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.

III. System indywidualnych rozliczeń kosztów podgrzania wody użytkowej w lokalach mieszkalnych wyposażonych w wodomierze lokalowe

§ 7

Koszty podgrzania wody wodociągowej z indywidualnymi odbiorcami rozlicza się oddzielnie dla każdego z budynków.

§ 8

1. Podstawą do ustalania kosztów podgrzania wody są:

a) dla lokali wyposażonych w wodomierze lokalowe – koszty stałe podgrzania wody [zł/lokal] oraz koszty zmienne – ilość zużytej wody ciepłej w okresie rozliczeniowym (m³) × cena jednostkowa podgrzania ciepłej wody [zł/m³], wyliczona wg § 6 lit. a) niniejszego Regulaminu,

b) dla lokali niewyposażonych w wodomierze lokalowe ustala się ryczałt kwotowy na osobę zamieszkałą w lokalu, wyliczony według formuły:

koszt stały podgrzania [zł/lokal] + koszt zmienny (4 m³ wody /os./m-c) × cena jednostkowa podgrzania ciepłej wody [zł/m³], wyliczona wg § 6 ust. 6 a) niniejszego Regulaminu

c) wysokość opłat zaliczkowych za podgrzanie wody zatwierdza na wniosek administratora Wspólnota Mieszkaniowa.

3. ~~W przypadku powstania różnic pomiędzy kosztami zakupu energii cieplnej do podgrzania wody a sumą opłat za podgrzanie wody użytkowej za okres rozliczeniowy jest ona kompensowana w ramach rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania danej nieruchomości budynkowej.~~

3. W przypadku uszkodzenia wodomierza lokalowego bądź ingerencji zewnętrznej mającej na celu pomniejszenie faktycznego wskazania odczytu przyjmuje się ryczałtowe zużycie ciepłej wody zgodnie z ust. 1 pkt b.

4. W przypadku nieodczytania wodomierza w lokalu (brak dostępu) przyjmuje się zużycie wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego, rzeczywiste rozliczenie następuje przy następnym odczycie wodomierzy.

§ 9

1. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła na podgrzanie wody wodociągowej dokonywane jest raz na kwartał.

2. Właściciel lokalu zobowiązany jest ponosić opłaty za podgrzanie wody wodociągowej według indywidualnego rozliczenia kosztów określonych proporcjonalnie dla wskazań wodomierzy mieszkaniowych do ciepłej wody.

3. W rozliczeniach nie uwzględnia się kosztów wody wodociągowej i odprowadzania ścieków, ograniczając się tylko do kosztów energii cieplnej potrzebnej do jej podgrzania.

4. Koszty zakupu ciepła dostarczanego do budynku pokrywane są przez indywidualnych odbiorców ciepła w formie miesięcznych opłat zaliczkowych.

5. Właściciel lokalu obowiązany jest wnosić opłaty za podgrzanie wody wodociągowej w formie opłat zaliczkowych w wysokości wynikającej z przemnożenia określonej ilości m³ ciepłej wody przypadającej na 1 osobę użytkującą lokal przez cenę obowiązującą w okresie rozliczeniowym za podgrzanie 1 m³ zimnej wody w zł/m³/osobę (brutto).

6. Wysokość opłat zaliczkowych powinna być ustalana w taki sposób, aby zapewniała pokrycie ponoszonych kosztów na podgrzanie wody wodociągowej w danym okresie rozliczeniowym.

7. Wysokość opłat zaliczkowych powinna uwzględniać dane dotyczące ostatniego okresu rozliczeniowego i przewidywanego jednostkowego zużycia energii cieplnej.

8. W przypadku wystąpienia istotnych zmian w kształtowaniu się kosztów wysokość miesięcznych zaliczek może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego, np.:

– wprowadzenia zmian cen energii cieplnej przez dostawcę w wyniku zastosowania nowych stawek taryfowych,

– wzrostu lub spadku zużycia energii cieplnej w budynkach.

9. Zaliczki, o których mowa w pkt 5, należy wnosić na rachunek bankowy Wspólnoty Mieszkaniowej równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu.

§ 10

1. Do obowiązków Zarządu/Zarządcy Wspólnoty należy:

- okresowe, zgodnie z postanowieniami niniejszego Regulaminu, rozliczanie za dostawę c.w.u.
- wymiana niesprawnych lub uszkodzonych wodomierzy w uzasadnionych przypadkach na koszt właściciela lokalu,
- odbiór i plombowanie nowo zainstalowanych wodomierzy na koszt właściciela lokalu.

2. Obowiązki użytkownika lokalu mieszkalnego:

- okresowa, zgodna z Polską Normą, legalizacja lub wymiana wodomierzy, w uzgodnieniu z Zarządem/Zarządcą Wspólnoty,
- użytkowanie wodomierza zgodnie z jego przeznaczeniem,
- udostępnienie mieszkania w celu dokonania sprawdzenia, wymiany wodomierza na każde wezwanie Zarządu Wspólnoty,

- natychmiastowe zgłoszenie stwierdzenia uszkodzenia lub niesprawności wodomierza,
- nienaruszanie lub niezrywanie plomb na wodomierzu,
- niedokonywanie samowolnych przeróbek instalacji wodociągowej lub demontażu wodomierza,
- ujawnienie nielegalnego poboru wody.

IV. System rozliczania kosztów centralnego ogrzewania z indywidualnymi odbiorcami w lokalach wyposażonych w mieszkaniowe podzielniki kosztów

§ 11

Koszty centralnego ogrzewania z indywidualnymi odbiorcami rozlicza się dla całej nieruchomości w odniesieniu do każdego budynku indywidualnie.

§ 12

Okresem rozliczeniowym jest pełny rok obejmujący okres od 1 lipca do 30 czerwca każdego roku.

§ 13

1. Poniesione na rzecz dostawcy energii cieplnej całkowite koszty na potrzeby centralnego ogrzewania nieruchomości rozlicza się z podziałem na koszty stałe i koszty zmienne.

2. Koszty poniesione na potrzeby c.o. zostają podzielone na dwie części:

a) Koszty stałe c.o. – obejmujące koszty niezbędne dla zapewnienia temperatury niezbędnej dla utrzymania właściwego stanu technicznego budynku – zgodnie z § 6 ust. 6 lit. b) niniejszego Regulaminu

Na koszty te składają się m.in. opłaty stałe ponoszone przez Wspólnotę Mieszkaniową na rzecz dostawcy ciepła na cele centralnego ogrzewania, niezależnie od ilości odebranego ciepła, wynikające z obowiązującej taryfy, tj. opłaty za moc zamówioną i za przesył mocy zamówionej. Koszty te rozlicza się w odniesieniu do powierzchni użytkowej mieszkania. Koszty te podzielone przez pow. użytkową wszystkich lokali objętych rozliczeniem dają wartość zużycia ciepła przypadającą na 1m² pow. użytkowej mieszkania.

b) Koszty zmienne c.o. – obejmującą poniesione koszty zużycia ciepła w budynku, na które składają się :

- koszty zmienne zależne od zużycia – rozliczane na podstawie wskazań podzielników kosztów. Koszty te dzielone są przez zsumowane ilości jednostek zużycia wynikające z odczytu podzielników. W wyniku tego uzyskuje się wartość zużycia ciepła przypadającego na jednostkę zużycia.

- koszty zmienne niezależne od zużycia – związane z koniecznością zapewnienia ogrzewania w pomieszczeniach wspólnego użytku (klatki schodowe, pom. piwniczne itp.), w tym także straty przesyłu (poziomy, pionowy itp.). Koszty te rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.

Udział kosztów zmiennych zależnych od zużycia do niezależnych od zużycia określa się w proporcji 80/20 %.

3. W celu wyeliminowania różnic w podstawie rozliczenia będących wynikiem niekorzystnej lokalizacji mieszkania (np. parter, mieszkanie szczytowe itp.) stosowane są współczynniki wyrównawcze położenia lokalu :

- współczynniki redukcyjne „Rm” dla jednostki użytkowej (np. mieszkania), ze względu na jej położenie w budynku przy indywidualnym rozliczaniu kosztów ogrzewania – wg COBRTI „INSTAL”, lub

- współczynniki wyliczone na podstawie dokumentacji technicznej uwzględniającej zapotrzebowanie mocy na jednostkę powierzchni dla poszczególnych lokali w budynku.

4. Ustala się podział kosztów o których mowa w ust. 1 w części stałej do zmiennej w proporcjach 50/50.

5. Właściciel lokalu obowiązany jest wносить opłaty za centralne ogrzewanie w formie opłat zaliczkowych.

6. Wysokość opłat zaliczkowych powinna być ustalana w taki sposób, aby zapewniała pokrycie ponoszonych kosztów ogrzewania w danym okresie rozliczeniowym.

7. Wysokość opłat zaliczkowych powinna uwzględniać dane dotyczące ostatniego rozliczeniowego okresu grzewczego i przewidywanego jednostkowego zużycia energii cieplnej.
8. W przypadku wystąpienia istotnych zmian w kształtowaniu się kosztów wysokość miesięcznych zaliczek może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego, np.:
- wprowadzenia zmian cen energii cieplnej przez dostawcę w wyniku zastosowania nowych stawek taryfowych,
 - wzrostu lub spadku zużycia energii cieplnej w budynkach.
9. Zaliczki, o których mowa w pkt 5, należy wносить na rachunek bankowy Wspólnoty Mieszkaniowej równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu.
10. Do rozliczenia kosztów zmiennych zależnych od zużycia określa się procentowo minimalny i maksymalny jednostkowy koszt zmienny zależny od zużycia w stosunku do średniego jednostkowego kosztu zmiennego zależnego od zużycia, który wynosi:
- a) Minimalny jednostkowy koszt zmienny zależny od zużycia stanowi 300 % średniego jednostkowego kosztu zmiennego zależnego od zużycia,
 - b) Maksymalny jednostkowy koszt zmienny zależny od zużycia stanowi 3000 % średniego jednostkowego kosztu zmiennego zależnego od zużycia.
11. W przypadku gdy w ogrzewanym lokalu użytkownik:
- a) Odmówił zamontowania podzielników kosztów ogrzewania (lokal nieopomiarowany),
 - b) Uszkodził plombę na podzielniku kosztów ogrzewania lub sam podzielnik,
 - c) Zdemontował grzejnik z podzielnikiem lub sam podzielnik,
 - d) Zmienił wielkość, rodzaj lub parametry grzejnika bez zgłoszenia do Administratora
 - e) Zmienił lokalizację podzielnika,
- koszty zmienne zależne od zużycia w zakresie ogrzewania określa się wg kosztu maksymalnego określonego w ust. 10.

V. Zasady ustalania zaliczek i opłat ryczałtowych na poczet kosztów dostawy energii cieplnej

§ 14

1. Właściciele lokali ogrzewanych centralnie z węzła cieplnego zobowiązani są uiszczać miesięczne opłaty w postaci zaliczki na poczet kosztów ogrzewania lokali.
2. Opłaty w postaci zaliczki wnoszą właściciele lokali mieszkalnych w 12 miesięcznych ratach w okresie rozliczeniowym.
3. Podstawą ustalenia zaliczek są planowane koszty ogrzewania nieruchomości budynkowych w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali.
4. Zaliczkę w przeliczeniu na 1 m², na poczet kosztów ogrzewania danego mieszkania ustalona jest na podstawie kosztów ogrzewania w ostatnim okresie rozliczeniowym + 5%.
5. W przypadku istotnego wzrostu cen energii cieplnej ponad planowane koszty przyjęte do wyliczenia opłat i zaliczek dla danego okresu rozliczeniowego Zarząd Wspólnoty może je podwyższyć w czasie trwania okresu rozliczeniowego.
6. Okresem rozliczeniowym jest pełny rok od 1 lipca danego roku do 30 czerwca roku kolejnego.

VI. Sposób rozliczania nadpłat i niedopłat

§ 15

1. Administrator przekazuje właścicielowi lokalu rozliczenie kosztów i wniesionych zaliczek w terminie do 3 miesięcy od zakończenia danego okresu rozliczeniowego, po otrzymaniu rozliczenia od firmy zewnętrznej dokonującej rozliczenia.
2. Właściciel lokalu otrzymuje na piśmie rozliczenie zawierające między innymi:
 - wysokość kosztów c.o. (z rozliczenia)
 - wysokość należnych zaliczek na c.o. za okres rozliczeniowy,
 - końcowego rozliczenia tj. wysokości nadpłaty lub niedopłaty,
 - oraz inne dane wynikające z przepisów szczegółowych.

§ 16

1. Przedmiotem indywidualnego rozliczenia kosztów dostawy ciepła do danej nieruchomości budynkowej jest podział kosztów ciepła pomiędzy indywidualnych użytkowników lokali i porównanie ich z zaliczkami wniesionymi w okresie rozliczeniowym.
2. W przypadku wykazania w okresie rozliczeniowym niedopłaty w stosunku do wniesionych zaliczek właściciel lokalu ma obowiązek uregulować należność z tytułu niedopłaty w terminie 30 dni od dnia otrzymania rozliczenia.
3. W przypadku wykazania nadpłaty po rozliczeniu kosztów ciepła i wniesionych zaliczek nadpłata powinna być odliczona przez właściciela przy najbliższej wpłacie zaliczki na utrzymanie części wspólnej lub rozliczona w innej uzgodnionej z właścicielem lokalu formie. W razie zalegania z opłatami innych świadczeń wobec Wspólnoty Mieszkaniowej cała kwota nadpłaty zostanie zaliczona na pokrycie zadłużenia ciążącego na właścicielu lokalu.
4. Właściciele lokalu nie mogą rościć sobie praw do odsetek w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia wniesionych opłat.

§ 17

1. W przypadku zmiany właściciela lokalu w ciągu trwającego okresu rozliczeniowego, na wniosek właściciela dokonuje się podziału kosztów i rozliczenie następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu przez ww. właścicieli.
2. W przypadku zbycia lokalu (na tzw. wolnym rynku) w trakcie okresu rozliczeniowego właściciel obejmujący lokal przejmuje prawa i obowiązki z tytułu rozliczenia kosztów dostawy ciepła do lokalu.

§ 18

1. W przypadku uszkodzenia lub awarii wodomierza lub podzielnika użytkownik lokalu ma obowiązek o tym fakcie niezwłocznie powiadomić administratora.
2. Użytkownik lokalu ma obowiązek każdorazowo powiadomić administratora o planowanych przeróbkach i naprawach instalacji c.o. i c.w., a także o ich nieprawidłowej pracy.
3. Instalacja centralnego ogrzewania bez elementów służących wyłącznemu użytkowi mieszkańców jest częścią wspólną nieruchomości, a wszelkie zmiany w tej instalacji mogą być dokonywane po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządcy.
4. Do elementów służących wyłącznemu użytkowi mieszkańców w zakresie instalacji c.o. należy m.in. grzejnik, zawór termostatyczny z głowicą przy grzejniku. Częścią wspólną nieruchomości jest instalacja centralnego ogrzewania tj. rurociągi c.o. wraz z otuliną, zawory odcinające i regulacyjne, odpowietrzniki automatyczne na pionach c.o. itp.

§ 19

1. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej przyjmowane są przez Administratora i rozpatrywane odpowiednio przez:
 - Administratora w przypadku rozliczenia ciepłej wody użytkowej,
 - firmę zewnętrzną dokonującą rozliczenia c.o. w przypadku rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania
2. Niniejszy regulamin obowiązuje od dnia podjęcia uchwały przez właścicieli lokali **i będzie miał zastosowanie do rozliczenia podgrzania wody począwszy od rozliczenia za I kw. 2023r. oraz rozliczenia c.o. począwszy od okresu rozliczeniowego 2022/2023.**

